



UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI JA SEN VAIKUTUKSET PIRKANMAAN ISÄNNÖINTIPALVELU OY:ÖN JA TALOYHTIÖIHIN

Jannina Sydänmaa

Opinnäytetyö
Toukokuu 2012
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Tampereen ammattikorkeakoulu

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tampere University of Applied Sciences

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

SYDÄNMAA, JANNINA

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n ja taloyhtiöihin

Opinnäytetyö 33 sivua
Toukokuu 2012

Opinnäytetyössä käsiteltiin uutta asunto-osakeyhtiölakia ja miten laki on vaikuttanut Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n ja taloyhtiöiden käytäntöön. Yhteistyöyrityksenä työssä toimi Lempäälässä sijaitseva Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy. Tavoitteena oli selvittää, mitä 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki pitää sisällään ja mitä uusia muutoksia lain myötä astui voimaan. Tavoitteena oli myös selvittää, miten nämä muutokset näkyivät Pirkanmaan Isännöinti Palvelu Oy:ssa sekä yleisesti taloyhtiöiden käytännössä.

Työssä kerrottiin uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja lain keskeisimmistä muutoksista sekä käytiin läpi yksityiskohtaisesti osa-alueet mihin laki on vaikuttanut ja miten uusi asunto-osakeyhtiölaki on näissä osa-alueissa muuttunut. Lisäksi kerrottiin isännöitsijän työkuvasta sekä taloyhtiön vastuunjakotaulukosta, joka kertoo miten uusi laki on vaikuttanut yleisesti taloyhtiöiden toimintaan. Toimitusjohtaja ja isännöitsijä Kari Tolosen haastattelun perusteella kerrottiin uuden lain vaikutuksista Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n ja isännöitsijä Kari Tolosen työkuvaan.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut mukanaan muutoksia, joilla on merkitystä asunto-osakeyhtiöiden hallinnoissa. Osa-alueet, joihin keskeisimmät muutokset vaikuttavat, ovat osakkeet ja yhtiövastike, kunnossapitovastuu ja muutostyöt, asunto-osakeyhtiön hallinto sekä oikeussuoja.

Isännöitsijän toimenkuva on myös uuden lain myötä muuttunut ja tarkentunut. Merkittävimpänä isännöitsijän työkuvaan vaikuttavana uudistuksena on se, että isännöitsijäksi voidaan nyt uuden lain mukaan valita myös rekisteröity yhteisö eli osuuskunta, osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö tai niitä vastaava ulkomainen yhteisö. Jos rekisteröity yhteisö on valittu isännöitsijäksi, on kuitenkin valittava yhtiön sisältä se, jolla on päävastuu isännöinnistä.

Teorian ja isännöitsijä Kari Tolosen haastattelun pohjalta päädytään siihen lopputulokseen, että kokonaisuudessaan 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut paljon sellaisia muutoksia, jotka ovat hankaloittaneet ja tuoneet lisätyötä niin isännöitsijän kuin taloyhtiöiden toimintaan. Vaikka suurin osa muutoksista onkin pieniä ja vain tarkentunut, silti niissä olevat pienet yksityiskohdat vievät aikaa ja vaativat tarkkuutta, että ne suoritetaan uuden lain vaatimalla tavalla.

Asiasanat: uusi asunto-osakeyhtiölaki, taloyhtiö, isännöitsijä

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Accountancy and Business Administration

SYDÄNMAA, JANNINA

The New Housing Companies Act and its Effects on Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy and Housing Companies

Bachelor's thesis 33 pages
May 2012

This thesis discusses the New Housing Companies Act and its Effects on Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy and housing companies. The co-operation company was Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy, which is located in Lempäälä. The objective was to explore the content, the changes and the effects of the new law on housing companies that took effect on the first of July in 2010. In addition, the aim was to find how these changes were shown in Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy and in general in the procedures of housing companies.

The theoretical part focuses on the details of the law on housing companies and the central changes in it. In addition, the work description of the property manager is included containing the distribution of liabilities together with the general procedures of housing companies. On the basis of the interview of Mr Kari Tolonen, Managing Director and Property Manager of Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy, the effects of the new law on his work profile and the general procedures in the company were discussed.

The new Housing Companies Act implies significant changes in managing of housing companies. The most important sectors that are involved include shares and maintenance, maintenance obligation and alteration work, administration of housing company and legal protection.

The work image of property manager has also changed and sharpened according to the new law. The most remarkable renewal is that now cooperative, limited company, limited partnership, general partnership or the same than foreign company can be also a property manager. If the register company is a property manager there has to be someone in the company which has the authority of work of property manager.

Based on theory and the interview of superintendent Mr. Kari Tolonen, the conclusion can be drawn that the New Housing Companies Act, has brought a lot of changes which have complicated and brought extra job on the work of property managers and housing companies. Even though most of the changes are minor, details take time and require accuracy to be accomplished in accordance with the law.

Key words: the New Housing Companies Act, Housing Companies, property manager

LYHENTEET JA TERMIT

uusi laki 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Tutkimuksen tausta	6
1.2	Tutkimuksen tavoite ja tarkoitus.....	7
1.3	Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n esittely	7
1.4	Työn eteneminen.....	7
2	UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI.....	9
2.1	Lain tuomat uudistukset.....	9
2.2	Lain keskeisimmät muutokset	9
2.2.1	Osakkeet ja yhtiövastike	10
2.2.2	Kunnossapitovastuu ja muutostyöt	11
2.2.3	Asunto-osakeyhtiön hallinto	12
2.2.3.1.	Yhtiökokous	12
2.2.3.2.	Hallitus	13
2.2.3.3.	Isännöitsijä	14
2.2.3.4.	Tilintarkastus ja toiminnantarkastus	14
2.2.4	Oikeussuoja ja seuraamukset	15
2.2.4.1.	Päätösten moittiminen.....	15
2.2.4.2.	Vahingonkorvausvastuu.....	16
2.2.4.3.	Hallintaanottomenettely	17
3	UUDEN LAIN VAIKUTUS PIRKANMAAN ISÄNNÖINTIPALVELU OY:ÖN	19
4	ISÄNNÖITSIJÄN TYÖNKUVA.....	20
4.1	Isännöitsijän työ ja tehtävät	20
4.2	Isännöitsijä Kari Tolonen.....	21
5	TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO	23
6	TUTKIMUSMENETELMÄ	27
6.1	Tutkimusongelma	27
6.2	Tutkimus –ja tiedonkeruumenetelmä.....	27
6.3	Haastattelu	28
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA TUTKIMUKSEN TULOKSET	30
	LÄHTEET.....	32

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui ensimmäinen heinäkuuta vuonna 2010. Tarkoituksena on selvittää tämän uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö ja lain vaikutukset kohdeyritykseeni Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ön ja taloyhtiöihin.

1.1 Tutkimuksen tausta

Tutkimukseni kohteena on 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki ja miten se on vaikuttanut ja tuonut muutoksia Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ön ja taloyhtiöiden käytäntöihin. Työssäni keskityn pääasiallisesti kertomaan muutoksista ja vaikutuksista Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n näkökulmasta. Työssäni otan myös huomioon kertoa yleisesti uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja taloyhtiöiden muuttuneista käytännöistä uuden lain myötä.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1. heinäkuuta 2010. Uudessa laissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Tarkoituksena on lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen turvallisuutta ja tehokkuutta sekä kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan. (Oikeusministeriö 2010.)

Tämän uuden asunto-osakeyhtiölain myötä kirjanpitolautakunta laati uuden kirjanpitoa, tilinpäätöstä ja toimintakertomusta koskevan yleisohjeen 7. joulukuuta 2010. Yleisohjeessa otettiin huomioon uuden asunto-osakeyhtiölain muuttuneet kohdat. (Tilisanomat 3/2011.)

Aiheen valintaan vaikutti ajankohtaisuus ja mielenkiinto uutta lakia kohtaan. Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy ei ottanut minuun yhteyttä opinnäytetyöni tiimoilta, vaan itse otin yhteyttä yhtiön toimitusjohtajaan ja ehdotin hänelle yhteistyötä. Aiheesta tulee mielenkiintoinen, sillä Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy ei ole ennen ollut tutkimuskohteena ja heistäkin oli mielenkiintoista lähteä mukaan ja antamaan tietoa ja haastatteluja. Valitsin juuri kyseisen Isännöintipalvelu Oy:n, muun muassa sen takia, että se on paikkakunnalta, missä olen ennen asunut.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tarkoitus

Opinnäytetyöni tavoitteena on selkeyttää uuden asunto-osakeyhtiölain asettamia vaatimuksia Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:lle ja taloyhtiöiden toiminnalle. Työssäni tulen kertomaan mitä muutokset pitävät sisällään, kuinka laajoja ne ovat ja miten ne näkyvät kohdeyrityksessäni ja heidän asiakkaidensa arjessa.

Opinnäytetyöni tarkoitus on kartoittaa uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat uudistukset Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n ja taloyhtiöiden näkökulmasta.

1.3 Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n esittely

Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy on toiminut vuodesta 2003 lähtien. Tämä osakeyhtiö tarjoaa taloyhtiöille kokonaisvaltaiset isännöintipalvelut. Toimisto sijaitsee Lempäälässä. Toimitusjohtajana ja isännöitsijänä toimii Kari Tolonen. Tällä hetkellä asiakkaana yhtiöllä on 50 taloyhtiötä. Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy vastaa ja huolehtii kaikista säännöllisesti toistuvista yleisen käytännön mukaisista isännöintitehtävistä, joihin kuuluvat muun muassa hallinnolliset tehtävät, kuten yhtiökokoukset ja hallituksen kokoukset sekä taloudelliset tehtävät, kuten kirjanpidon ja tilinpäätöksen hoitaminen. Myös kiinteistöön kohdistuvat kunnossapitotehtävät, kuten taloyhtiön korjaussuunnitelman ajantasalla pitäminen, kuuluvat Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n työnkuvaan. Yhtiö on pieni ja se koostuu tällä hetkellä kolmesta työntekijästä, joita ovat toimitusjohtaja ja isännöitsijä Kari Tolonen, toinen isännöitsijä ja kiinteistösihteeri (Kari Tolonen 2011).

1.4 Työn eteneminen

Teoriani tulee perustumaan erilaisiin kirjallisiin teoksiin koskien uutta asunto-osakeyhtiölakia, kirjallisiin teoksiin koskien taloyhtiöiden toimintaa sekä erilaisiin internetlähteisiin koskien kyseistä aihealani. Koska uuden lain tuomat muutokset vaikuttavat myös kaikkien suomalaisten taloyhtiöiden toimintaan, niin on olennaisen tärkeää, että taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat hyvin perehtyneet näihin muutoksiin. (Taloyhtio.net 2011.)

Työni alussa esitellään lyhyesti toimeksiantajayritys Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy sekä kerrotaan mitä työ tulee pitää sisällään. Toinen luku kertoo 1.7.2010 voimaan

tulleesta uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja yleisesti ottaen lain tuomista muutoksista. Kolmannessa luvussa päästään kertomaan tämän uuden lain vaikutuksista kohdeyritykseeni Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ön.

Neljännessä ja viidennessä luvussa paneudutaan isännöitsijän työnkuvaan sekä taloyhtiöihin yrityksen asiakkaana. Opinnäytetyöni tutkimus- ja tiedonkeruumenetelmät kerrotaan luvussa kuusi. Viimeisessä luvussa kerrotaan tutkimuksen tulokset, mihin asioihin päädyttiin sekä yhteenveto lyhyesti tutkimuksen sisällöstä.

2 UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Tämä uusi asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä enää asunto-osakeyhtiöiden osalta viittauksia osakeyhtiölakiin vaan kaikki säännökset on koottu samaan lakiin. Uusi laki toi mukanaan uusia sekä entistä yksityiskohtaisempia säännöksiä, jotka vaikuttavat sekä osakkeenomistajien asemaan että yhtiöiden hallinnoimiseen. (Sillanpää & Vahtera 2010, 9.)

2.1 Lain tuomat uudistukset

Uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan 1. heinäkuuta 2010, otettiin huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Tämän uuden lain tarkoituksena oli lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen tehokkuutta ja turvallisuutta sekä kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan. (Oikeusministeriö 2011.)

Uusi laki toi mukanaan myös uusia mahdollisuuksia taloyhtiöiden toiminnan tehostamiseen. Uudesta laista hyötyvät nimenomaan aktiiviset taloyhtiöt, jotka ymmärtävät lain tarjoamat mahdollisuudet ja osaavat ottaa ne käyttöönsä. (Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2010, V.)

Uuden lain myötä asunto-osakeyhtiöön sovellettavat säännökset koottiin yhteen uuteen lakiin, kun ennen heinäkuuta 2010 asunto-osakeyhtiöihin sovellettiin myös vanhan osakeyhtiölain säädöksiä. Uudistus lisäsi myös sovellettavien pykälöiden määrää. Uusi laki on nyt kokonaisuudessaan laajempi ja ongelmakohdat on pyritty ratkomaan nykytilannetta vastaavaksi. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 7.)

2.2 Lain keskeisimmät muutokset

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset näkyvät osakkeissa ja yhtiövastikkeissa, kunnossapito ja muutostoissa, hallinnossa sekä oikeussuojakeinoissa. Kerron seuraavassa miten muutos on vaikuttanut näihin asioihin.

2.2.1 Osakkeet ja yhtiövastike

Osake on osuus osakeyhtiössä. Jokainen yhtiön osake tuottaa yhdessä tai yksin toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnossa olevasta kiinteistöstä tai rakennuksesta. Osake tuottaa omistajalleen sekä velvollisuuksia että oikeuksia. Keskeisin velvollisuus on vastikkeenmaksu. Oikeuksia ovat muun muassa oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja huoneiston hallintaoikeus. Osakkeen omistajalla on oikeus käyttää oikeuksiaan osakeluetteloon merkitsemisen jälkeen. (Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2010, 49.)

Asunto-osakeyhtiön osakkeita koskevat säännökset säilyivät uuden asunto-osakeyhtiölain tultua käytännössä ennallaan. Ainoa merkittävä muutos yhtiön toiminnan kannalta on se, että virallisen osakeluettelon lisäksi yhtiön on säilytettävä tieto myös aiemmista osakkeenomistajista kymmenen vuoden ajan siitä, kun osakeluetteloon on merkitty uusi omistaja. Jatkossa osakkeet ovat myös vapaasti luovutettavissa, mutta nyt uuden lain mukaan luovutusvapautta voidaan rajoittaa lunastuslausekkeella, joka määritellään yhtiöjärjestyksessä. Uutuutena laissa on siis se, että lunastuslausekkeessa määritellään nyt lunastusoikeuden sisältö sekä lunastustilanteessa käytettävät menettelytavat. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 11.)

Yhtiövastiketta koskevat säännökset säilyivät kutakuinkin ja pääpiirteissään entisellään. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava yhtiövastikkeen maksuperuste. Useimmiten yhtiövastikeperusteena ovat olleet ja ovat edelleen huoneistojen lattiapinta-alat. Uudessa laissa vastikkeella katettavia menoja on täsmennetty siten, että nyt vastikkeella voidaan kattaa myös kiinteistön käyttöön liittyvien hyödykkeiden ja rakennuksen yhteishankinnat. Uutuus on säännös, jonka mukaan yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys, että myös käyttökorvaukset, kuten auto- ja saunapaikkamaksut, olisivat vastikkeen luonteisia. Tämä tarkoittaa sitä, että jos ne jättää maksamatta, niin silloin huoneiston hallintaanotto voisi olla mahdollinen. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 12.)

Uusi laki pitää myös sisällään uudistuksen vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa, kun osake on rekisteröity, ellei perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä tai uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä muuta määrätä. Uudessa asunto-

osakeyhtiölaissa säädetään aiemman lain tapaan, että uusi omistaja vastaa osittain myös edellisen omistajan laiminlyömistä vastikkeista. Nyt tämä vastuu on pienennetty koskemaan vain sellaisia vastikkeita, jotka ovat viiden kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä ja jotka ovat erääntyneet luovutuskuukautena. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 13.)

2.2.2 Kunnossapitovastuu ja muutostyöt

Asunto-osakeyhtiön käytännön toiminnan kannalta kaikkein keskeisimpiä kysymyksiä ovat kunnossapitovastuu sekä sen jakautuminen osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välillä. Tämä on myös keskeinen asunto-osakeyhtiöiden riitaisuuksien aiheuttaja. Asunto-osakeyhtiölaissa on tarkasta säännelty sekä kunnossapitovastuun jakautuminen että menettelyt muutos- ja kunnossapitotöiden toteuttamiseksi. Kuitenkaan näiden kahden välistä rajaa ei ole yksiselitteisesti asunto-osakeyhtiölaissa määritelty. (Sillanpää & Vahtera 2010, 67.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa kunnossapitovastuu osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välillä määräytyy pääsääntöisesti niin, että osakas vastaa yhtiön rakenteista, pinnotteiden korjaamisesta sekä huoneistossa olevista johdoista ja putkista. Yhtiö vastaa sellaisista järjestelmistä, jotka se on joko itse asettanut tai itse hyväksynyt vastuulleen. Uudessa laissa tarkennetaan erityisesti sitä, että asunto-osakeyhtiö vastaa myös rakennuksen ulkopinnan korjaamisesta. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 15-16.)

Uutuutena laissa on erityinen maininta nimenomaan osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta. Osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kunnossapitotyöstä silloin kun se saattaa vaikuttaa naapurihuoneistoon tai rakennuksen rakenteisiin. Lisäksi kunnossapitotyöstä on ilmoitettava hyvissä ajoin etukäteen ja kunnossapitotyöhön on liitettävä asianmukaiset selvitykset, mitä työtä tullaan tekemään. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on säännös myös siitä, että asunto-osakeyhtiön täytyy rekisteriä huoneistokohtaisista kunnossapitotyöilmoituksista ja, että asunto-osakeyhtiöllä on oikeus valvoa tarkkaan kunnossapitotöitä niin, että työt noudattavat hyvää rakennustapaa. (Isännöintiliitto 2011.)

Muutostyönä eli uudistuksena on pidettävä sellaista työtä, joka ei ole edellä mainittua kunnossapitoa. Muutostyössä tapahtuvia muutosvaihtoehtoja ei ole asunto-osakeyhtiölaissa tarkemmin yksilöity, vaan muutostöillä voidaan säästää yhtiön energiakuluja siten, että se ei vaikuta ollenkaan huoneistojen käytettävyyteen tai muutostyöt voivat parantaa huoneistojen asumisedellytyksiä. Muutostyötä ovat myös erilaiset asunto-osakeyhtiön rakentamishankkeet, kuten autokatoksen rakentaminen tai ullakoiden muuttaminen asuinhuoneistoksi asukkaiden käyttöön. Muutostöitä tehdessä on asunto-osakeyhtiön muistettava ilmoittaa niistä osakkeenomistajalle sekä huoneiston käyttöoikeuden haltijalle, mikäli työ vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. (Sillanpää & Vahtera 2010, 89-90.)

Mitä tulee muutostöihin, uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on säilytetty osakkeenomistajan laaja muutostyöoikeus huoneistossaan. Muutoksia saa tehdä, kunhan ne tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Lisäksi muutostöiden on oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Nyt uuden lain mukaan, osakas voi yhtiön suostumuksella tehdä muutostöitä omalla kustannuksellaan esimerkiksi huoneiston ulkopuolella. Menettelytapaohjeet osakkaan muutostöiden osalta on uudessa laissa kerrottu todella yksityiskohtaisesti. Ensinnäkin osakkaan on ilmoitettava yhtiölle etukäteen muutoksista. Tämän jälkeen osakkaan on varattava yhtiölle mahdollisuus läpikäydä ja tarkastaa suunnitelmat ja valvoa työtä. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 17.)

2.2.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto

2.2.3.1. Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa yhtiön tilikauden päättymistä. Kokouksen pitoajankohta määritellään tarkemmin taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestys pitää myös sisällään luettelon asioista, joita yhtiökokouksessa käsitellään. (Taloyhtiö.net. 2012.)

Päätöksentekoa yhtiökokouksessa koskevat erilaiset säännökset ovat kauttaaltaan samoja kuin aiemman lain säännökset. Kokoustavan kohdalla uusi asunto-osakeyhtiölaki toi uudistuksena sen, että päätöksiä voidaan tehdä myös kokousta pitämättä. Päätöksistä on kuitenkin oltava merkintä edelleen pöytäkirjassa. Uuden lain

mukaan valtuutusta koskevat säännökset keskittyvät valtakirjan ympärille. Valtakirja tarvitaan kaikilta samassa rakennuksessa asuvilta yhteisomistajilta. Valtuutus voidaan kuitenkin osoittaa myös muulla kun valtakirjalla, esimerkiksi puhelimitse tai sähköpostitse. Uuden lain tultua valtakirjalla ei ole myöskään enää enimmäiskestoaikaa, joten valtakirja voi olla myös toistaiseksi voimassa oleva. Läsnaolo-oikeuden kohdalla uuden lain mukaan se määritellään niin, että hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä sekä tilintarkastajalla on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa. Varsinaista yhtiökokousta koskevat säädökset säilyivät pääpiirteiltään ennaltaan, lukuunottamatta, että uutena asiana on annettava selvitys sellaisesta yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti muun muassa yhtiövastikkeeseen. Uuden lain myötä kokouskutsun kutsuaika muuttui niin, että kutsu on toimitettava kirjallisesti kaikille osakkeenomistajille aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 18-21.)

2.2.3.2. Hallitus

Asunto-osakeyhtiölain johdosta vastaa hallitus ja isännöitsijä. Yhtiön hallitus on pakollinen toimielin eli asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallitus on kollegiaalinen toimielin, joka toimii yhtenä kokonaisuutena päätöksiä tehdessään ja yhtiötä edustaessaan. Lopulliset päätökset tehdään hallituksen kokouksessa. (Sillanpää & Vahtera 2010, 195.)

Hallitustyöskentelyä koskevat peruseriaatteen ovat uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ennallaan useita täsmennyksiä lukuunottamatta. Taloyhtiöllä on oltava hallitus, joka koostuu vähintään kolmesta ja enintään viidestä jäsenestä. Jos jäseniä on vähemmän kuin kolme, on valittava ainakin yksi varajäsen. Uuden lain mukaan hallituksen jäsenenä ei voi toimia henkilö, joka on alaikäinen, oikeushenkilö tai jolla on edunvalvoja. Isännöitsijä ei voi olla hallituksen jäsen. Hallituksen yleistehtävänä on uuden lain mukaan huolehtia yleisesti yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Lisäksi hallituksella on velvollisuutena huolehtia rakennusten ja kiinteistöjen ylläpidosta. Hallituksen eräs keskeisimpiä tehtäviä uuden lain astuttua voimaan 1.7.2010 oli huolehtiminen siitä, että varsinaiselle yhtiökokoukselle laaditaan joka vuosi selvitys yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten korjaustarpeesta. Selvitys tulee

päivittää ja sitä pitää seurata joka vuosi, jotta osakkeenomistajat voivat varautua sekä korjaustöihin, että niistä aiheutuviin kustannuksiin. (Omataloyhtiö.fi 2012.)

2.2.3.3. Isännöitsijä

Isännöitsijä on vapaaehtoinen, mutta yleensä tarpeellinen toimielin, joka organisoii yhtiön toiminnan. Isännöistijän valitseminen on vapaaehtoista, mutta suositeltavaa ja isännöitsijä määrätään yhtiökokouksessa. Isännöistijä on yhtiön kannalta keskeinen henkilö, mutta häntä ei pidetä yhtiön työntekijänä. Häneen ei esimerkiksi sovelleta useita sosiaali- ja työoikeudellisia normeja. (Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2010, 489-490.)

Merkittävin isännöitsijän työnkuvaan vaikuttava uudistus on se, että isännöitsijäksi voidaan nyt uuden lain mukaan valita myös rekisteröity yhteisö eli osuuskunta, osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö tai niitä vastaava ulkomainen yhteisö. Jos rekisteröity yhteisö on valittu isännöitsijäksi, on kuitenkin valittava yhtiön sisältä se, jolla on päävastuu isännöinnistä. Isännöitsijän tehtävät ovat pysyneet pääpiirteittäin samana uuden lain astuttua voimaan. Isännöitsijän roolia kiinteistön suunnitelmallisessa kunnossapidossa on korostettu. Hän hoitaa muun muassa yleisesti yhtiön juoksevaa hallintoa, vastaa että kirjanpito on lainmukaisesti tehty ja antaa hallitukselle ja sen jäsenille tarkat tiedot hallituksen tehtävien hoitamiseksi. Uuteen lakiin on kirjattu nimenomainen säännös siitä, että isännöitsijällä on oikeus erota tehtävästään jos hän haluaa. Hallitus voi myös erottaa isännöitsijän. Eroamiselle tai erottamiselle ei tarvita erityisiä perusteita. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 26-27.)

2.2.3.4. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Kun uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010, toi se mukanaan myös uudistuksia tilintarkastukseen ja toiminnantarkastukseen. Uuden lain mukaan tilintarkastajana voi asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa yhtiössä toimia vain tilintarkastuslain mukainen ammattitilintarkastaja eli KHT- tai HTM- tilintarkastaja –tai yhteisö. Yhtiössä on oltava tilintarkastaja, jos osakkeenomistajat vaativat sitä tai, jos yhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa tai jos tilintarkastuslaki edellyttää tilintarkastajan valintaa. Lisäksi yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, mikäli yhtiössä ei ole tilintarkastajaa tai

yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Toiminnantarkastajia ei ilmoiteta rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Yhtiö voi valita tilintarkastajan sijaan tai lisäksi toiminnantarkastajan, jos uuden tilintarkastuslain tai asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollisuutta tilintarkastajan valintaan ei ole. Uuden lain mukaan, jos yhtiö ei valitse tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa, on yhtiöjärjestyksessä poistettava tilintarkastajaa koskevat määräykset ja mainittava lisäksi, että yhtiössä ei myöskään valita toiminnantarkastajaa. Tämän muutoksen yhteydessä on koko yhtiöjärjestys muutettava uuden asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja tämä kustantaa 350 euroa. (Patentti- ja rekisterihallitus 2011.)

2.2.4 Oikeussuoja ja seuraamukset

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa tarkennetaan monilta osin hallituksen päätöksen ja yhtiökokouksen päätöksen moittimista koskevia säännöksiä. Lisäksi vahingonkorvausvastuu sekä hallintaanottomenettely uuden lain myötä tarkentuivat.

2.2.4.1. Päätösten moittiminen

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että päätös, jonka yhtiökokous tekee voi olla joko määräajassa nostettavan moitekanteen johdosta täysin pätemätön tai se voidaan ilman erityistä moiteaikaa nostettavan moitekanteen perusteella vahvistaa mitättömäksi (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 33). Päätöksen pätemättömyyden on perustuttava joko yhtiöjärjestyksen tai asunto-osakeyhtiölain vastaisuuteen. Jos esimerkiksi oikeustoimilain perusteella päätös on pätemätön, sen voimaansaattaminen ei ole mahdollista vaikka yhtiökokous olisi nostanut päätöksestä moitekannan. Moitekannan voi nostaa moiteajan reunaehdolla, mikä on kolme kuukautta. (Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2010, 903.) Pätemättömäksi julistaminen muotovirheen lisäksi edellyttää sitä, että virhe on voinut vaikuttaa osakkeenomistajan oikeuteen tai päätöksen sisältöön (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 33-34).

Osakkeenomistajan lisäksi esimerkiksi isännöitsijä, hallitus tai yksittäinen hallituksen jäsen ovat oikeutettuja mitättömän päätöksen vahvistamiseksi kanteen nostamiseen. Mitättömyyskanteen nostamiseen oikeutettujen asioiden joukko on suurempi kuin pätemättömien asioiden joukko, koska päätös ei pätevoidy kolmen kuukauden

määräajassa. Intressi pätemättömyyden osalta on yleensä vain yhtiön osakkeenomistajalla. Mitättömyysperusteita, jolloin päätöstä on pidettävä uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan mitättöminä ovat tilanteet jolloin:

- päätös on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä päätökseen olla saatu osakkeenomistajan suostumusta;
- kokouskutsua ei ole toimitettu yhtiökokoukseen taikka kokouskutsua koskevia määräyksiä tai säännöksiä on olennaisesti rikottu;
- päätöstä ei lain mukaan olisi saanut tehdä edes niin, että kaikki osakkeenomistajat olisivat siihen suostuneet;
- yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi tarvitaan suostumus osakkeenomistajalta tai päätös koskee yhtiömuodon tai toiminnan muuttamista eikä näiden päätösten tekemisen edellytyksenä olevaa suostumusta ole saatu. (Sillanpää & Vahtera 2010, 233-234.)

2.2.4.2. Vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvausvastuu jakautuu uudessa asunto-osakeyhtiölaissa johdon-, osakkeenomistajan-, yhtiön-, tilintarkastajan- sekä yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuulle. Yleisenä edellytyksenä vahingonkorvausvastuun syntymiselle on se, että on aiheutunut vahinko mikä on korvauskelpoinen ja mikä on ollut ennalta arvattavassa syyteydessä vahingonaiheuttajan toimintaan. Lisäksi on oltava jokin oikeusperuste, jonka mukaan vahinko kuuluu jonkun toisen kuin vahingonkärsijän vastattavaksi. (Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2010, 931.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen jäsenen tai isännöitsijän on korvattava vahinko kahdessa eri tilanteessa. Ensimmäinen tilanne, missä vahinko on korvattava on se, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä on tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle vahinkoa. Toinen tilanne on se, jos hän on rikonnut tahallaan asunto-osakeyhtiölakia ja tätä kautta aiheuttanut osakkeenomistajalle, yhtiölle tai muulle henkilölle vahinkoa. Osakkeenomistajan vastuusta uudessa laissa säädetään siten, että osakkeenomistajan on korjattava vahinko, jonka hän on tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle myötävaikuttamalla yhtiöjärjestyksen tai asunto-osakeyhtiölain rikkomiseen. Uuden lain myötä osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on,

että korvausvelvollisuus syntyy, kun vahingon aiheuttanut osakas on syylistynyt tuottamukseen, mikä on tavanomainen. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 35-36).

Yhtiö on puolestaan uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan vahingonkorvausvelvollinen silloin, kun on kyseessä sellainen vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla yhtiöjärjestyksen tai asunto-osakeyhtiölain määräysten rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut muulle henkilölle tai osakkeenomistajalle. Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuuden osalta uudessa laissa säädetään toiminnantarkastajan velvollisuudesta niin, että hän on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtävänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle huolimattomuudellaan tai tahallaan. Hänen on myös korvattava vahinko. Yhtiökokouksen puheenjohtajalla on täysin sama vahingonkorvausvelvollisuus kuin toiminnantarkastajalla. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 36-37.)

Kaikissa edellä mainituissa vahingonkorvaustilanteissa sovelletaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita korvausvastuun jakautumisesta, sovittelusta sekä vahinkoa kärsivän velvollisuuksista ryhtyä toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2009, 37).

2.2.4.3. Hallintaanottomenettely

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa hallintomenettelyä koskevat peruseriaatteen pysyvät kutakuinkin ennallaan. Huoneiston hallintaanottomenettely on tarkoin säännelty asunto-osakeyhtiölaissa. Huomattavaa löytyy allaolevista kohdista;

- hallintaanottomenettely on määrämuotoinen ja tehoton, mikäli asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ei noudateta
- pakkokeino osakkeenomistajaa kohtaan on pakkokeino huoneiston hallintaan ottoon, vaikka se johtuisi myös muun asukkaan, vuokralaisen tai jopa huoneistossa vierailevan toiminnasta.
- huoneiston hallintaan otosta päättää aina yhtiökokous. Yhtiökokouspäätöstä edeltävän varoituksen antaa puolestaan hallitus

- jos taloyhtiö omistaa suoraan jonkun huoneiston, käsitellään vuokralaisen maksurästit sekä muut ongelmat vuokralaisen ja yhtiön välillä lain asuinhuoneiston vuokrauksen mukaan
- ainoa maksujen laiminlyönti on yhtiövastikerästi, johon hallintaanottomenettelyn voi kohdistaa. Käyttökorvauksrästitalanteissa hallintaanottoa ei voi siis käyttää. (vuokraisäntä.fi 2011-2012.)

Uuden lain mukaan se, että huoneisto otetaan haltuun, voi johtua huoneiston vuokralaisen tai tämän vieraan menettelystä. Vuokralaista taloyhtiö ei voi kuitenkaan hädätä, vaan ainoa pakkokeino on osakkeenomistajaan kohdistuva huoneiston hallintaanottomenettely. Purkamalla vuokrasopimuksen ja poistamalla näin perusteen hallintaanotolle, voi vuokranantaja välttyä vuokralaisen aiheuttamalta huoneiston hallintaanotolta. On kuitenkin huomattava, että vuokrasopimuksen purkaminen on määrämuotoinen ja se tulee tehdä lain asettamien säädösten mukaan. (Talosaldo.)

Yhden varoituksen jälkeen voidaan aloittaa hallintaanotto. Jos varoitus on jo kauan ollut voimassa, siihen ei voida enää vedota. Hallintaanottomenettely on käytännössä jo syytä käynnistää viikon kuluessa siitä kun varoitus on annettu. Yhtiökokous ei voi ottaa huoneistoa hallintaan, mikäli osakkeenomistaja lopettaa häiriköinnin heti ensimmäisen varoituksen jälkeen. Silti sääntöjen jatkuva rikkominen saattaa poistaa myös varoituksen jälkeen tapahtuvan korjaavan käytöksen vaikutuksen. Jos sääntöjä silti rikotaan jatkuvasti varoituksista huolimatta, yhtiö ottaa huoneiston haltuunsa. (LAKI24.FI.)

3 UUDEN LAIN VAIKUTUS PIRKANMAAN ISÄNNÖINTIPALVELU OY:ÖN

Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy koki uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksen tärkeänä, mutta asioita hieman hankaloittavana asiana osakeyhtiössään. Nyt uuden lain myötä yhä useampi asia liittyen taloyhtiöiden ja isännöitsijän toimintaan teettää enemmän työtä asioiden tarkkuuden myötä. (Kari Tolonen 2011.)

Suurin muutos toiminnan kannalta Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ssa oli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen täytyy nyt uuden lain myötä käsitellä jokaisen asunto-osakeyhtiön kokouksessa. Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy on kokenut tämän hankalaksi ja isoksi prosessiksi. Ensinmäisenä asia käsitellään, sitten tehdään muutosilmoitus, jonka jälkeen joutuu maksamaan 350 euron rekisteröintimaksun. (Tolonen 2011.)

Rahoitusta koskevat muutokset vaikuttivat Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ön vain vähän uuden asunto-osakeyhtiölain astuttua voimaan. Myös päätöksenteko pysyi samana. Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä Kari Tolonen huolehtii edelleen toimitusjohtajana ja isännöitsijänä päätöksenteosta. Uusi laki ei myöskään vaikuttanut hallitusta koskeviin asioihin Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ssa. (Tolonen 2011.)

Kokonaisuudessaan, Pirkanmaan Isännöintipalvelun Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä Kari Tolonen toteaa, että uudesta asunto-osakeyhtiölaista ei ole ollut mitään suurempaa hyötyä tai vaikutusta hänen yhtiönsä toimintaan. Haittapuoli uuden lain myötä on paperitöiden lisääntyminen, muun muassa remontti-ilmoitukset. Lisäksi osakkeita ja yhtiöitä koskevien vastikkeiden hinnat ovat nousseet. Myös esimerkiksi taloyhtiöiden hallitukseen on vaikeampi saada jäseniä, koska vastuu on lisääntynyt uuden lain myötä. (Tolonen 2011.)

Hyvä asia on esimerkiksi yhtiökokouksen 5-vuotis korjaussuunnitelma. Tämä antaa Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n asiakkaille paremman kuvan siitä mitä tulee tulevaisuudessa tapahtumaan. Taloyhtiöiden kannalta hyvä asia on myös se, että remontti-ilmoitus on täysin maksuton. (pipa.fi. 2012.)

4 ISÄNNÖITSIJÄN TYÖNKUVA

Isännöitsijän rooli taloyhtiön hoidossa on keskeinen. Isännöitsijän työ yleisesti on moniulotteista sekä vastuullista ja taloyhtiöihin liittyvistä asioista pitää ottaa selvää ja ne pitää tietää ja hoitaa hyvin.

4.1 Isännöitsijän työ ja tehtävät

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos se on määrätty yhtiöjärjestyksessä tai jos yhtiökokous on päättänyt, että yhtiöön tulee nimetä isännöitsijä (Rantanen & Viiala 2010, 39). Isännöitsijän valitsee hallitus ja tästä johtuen isännöitsijä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen ohjauksessa. Isännöitsijän on oltava samalla jatkuvassa kanssakäymisessä hallituksen kanssa ja hallitusta on informoitava aina mahdollisimman pian uusien ja erilaisten tapausten sattuessa. (Nevala, Jauhiainen, Järvinen 2010, 491.)

Isännöitsijän tulee olla luonnollinen henkilö ja häneen pätee samat kelpoisuusehdot kuten hallituksen jäsenelle. Isännöitsijä ei siis voi olla alaikäinen tai esimerkiksi konkurssissa oleva henkilö. Kotipaikan on oltava Euroopan alueella. Isännöinnistä pitää tehdä myös kirjallinen sopimus, jossa sovitaan kuukausiveloitus, johon sisältyy sopimuksen liitteenä olevan tehtäväluettelon mukaiset tehtävät. (Rantanen & Viiala 2010, 40.)

Hallituksella on oikeus erottaa isännöitsijä tehtävistään, joko heti tai myöhemmänä ajankohtana, jos isännöintisopimusta rikotaan. Vastaavasti myös isännöitsijällä on oikeus erota työtehtävistään. Heti kun erosta on ilmoitettu hallitukselle se astuu voimaan. (Nevala, Jauhiainen, Järvinen 2010, 495.)

Isännöitsijän työ koostuu hallinnollisista-, taloudellisista-, ja teknisistä töistä. Hallinnollisiin tehtäviin kuuluvat hallitusten- ja yhtiökokousten valmistelu, kiinteistön sopimusasiat, valvonta ja asioiden ilmoitusvelvollisuudet. Taloudellisia tehtäviä isännöitsijällä on toiminta- ja rahoitussunnitelman laadinta ja kokonaisuudessaan laskentatoimi, johon kuuluu muun muassa laskujen maksaminen ja palkkojen laskeminen. Teknisiin tehtäviin kuuluvat puolestaan kiinteistön hoitotehtävien järjestäminen ja kiinteistöjen kunnossapito. Kaikkiin näihin tehtäviin on isännöitsijällä mahdollisuus pyytää myös ulkopuolista apua. (Isännöitsijän tehtäväluettelo 2004.)

Isännöitsijä voi kuitenkin hoitaa yllämainittuja tehtäviään vain hallituksen valtuutuksen perusteella. Ohjeet ja määräykset isännöitsijälle tehtävien hoitoon antaa hallitus ja isännöitsijän on tämän takia annettava hallituksen jäsenille kaikki tarvittavat tiedot, jotka hallitus tarvitsee tehtäviensä hoitoon. (Rantanen & Viiala 2010, 41.)

Taloushallinnollisiin tehtäviin sidottuna, isännöitsijän kuuluu myös vastata siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen. Kirjanpito voidaan hoitaa isännöintitoimistossa tai palvelu voidaan ostaa joltakin kirjanpitotoimistolta. (Rantanen & Viiala 2010, 41.)

Tulevaisuudessa isännöitsijän työtä tullaan tekemään enemmän tiimeissä, joissa on eri toimintojen erikoisosaajia. Sisäinen työnjako myös korostuu. Isännöinnin tehtävät tulevat muuttumaan koko ajan vaativammiksi ja palvelut ja asiakaskunta monipuolistuvat. Aukkaat tulevat nousemaan tulevaisuudessa entistäkin tärkeämpään asemaan ja asunto-osaakeyhtiöiden päätöksentekoon on haettava uusia ratkaisuja niin, että se vastaa enemmän ja enemmän asiakkaiden tarpeita. (Jaakkola & Niskanen 2011, 3.)

4.2 Isännöitsijä Kari Tolonen

Isännöitsijä ja toimitusjohtaja Kari Tolonen, ikää 57 vuotta, perusti Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n Lempäälän keskustaun vuonna 2003. Toimitilat ovat olleet Lempäälässä siitä lähtien. Ennen vuotta 2003, hän valmistui yo- merkonomiksi ja teki töitä liittyen myyntiin ja markkinointiin. Lopulta isännöitsijän ja yrittäjän työ alkoi kiinnostaa ja hän suoritti isännöitsijän ammattitutkinnon. Tästä kaikki alkoi. Tällähetkellä Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:lla on 50 taloyhtiötä hoidossa. (Kari Tolonen 2011.)

Kari Tolosen mielestä isännöitsijän työ on mielenkiintoista ja monipuolista. Hänen työtehtäviään on huolehtia taloyhtiöiden yhtiökokouksista, pitää jatkuvaa yhteyttä asiakkaisiin eli taloyhtiöihin, hoitaa Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n johdolliset työt sekä hankkia uusia asiakkaita. Kari Tolonen huomauttaa haastattelun kuluessa, että hänellä on halu kasvattaa ja kehittää toimintaansa ja että hänen toimenkuvansa isännöitsijänä ja uusasiakashankinnassa on laajenemaan päin. Näiden työtehtäviensä lisäksi, Tolonen luetteli suuren määrän niin sanottuja päätehtäviä, joita hän

isännöitsijänä hoitaa. Näitä ovat toimiminen Pirkanmaan isännöintipalvelu oy:n toimitusjohtajana, juoksevien asioiden hoitaminen ja veroilmoitusten teko. Tolonen kertoi myös, että jos asiakkaalle tulee ongelmatilanteita, isännöitsijä on se, joka ongelmatilanteen ratkaisee tai ainakin pyrkii siihen. (Tolonen 2011.)

Tolonen pitää todella tärkeänä henkilökemiaa isännöitsijän ja taloyhtiöiden välillä. Taloyhtiön hallitus on se, joka ottaa ensinmäisenä yhteyttä isännöitsijään, jonka jälkeen isännöitsijä tekee tarjouksen taloyhtiölle, jonka sitten hallitus käsittelee. Jos tarjous, hyväksytään, Tolonen saa uuden asiakkaan ja vastavuoroisesti taloyhtiö saa isännöitsijän. Tolonen täsmensi vielä, että taloyhtiöt kilpailuttavat paljon isännöintipalveluja ja hänen mielestään hinta ratkaisee suurilta osin sen, että hyväksytäänkö tarjous vai ei. Päätöksentekoon vaikuttaa myös tieto hyvästä isännöitsijän työstä, joka leviää taloyhtiöiden keskuudessa. (Tolonen 2011.)

Lopuksi Tolonen painotti, että hänen mielestään isännöitsijän työssä tarvitsee ennenkaikkea hyvää kuuntelemisen taitoa, hyvän lähestymistavan omaksumista sekä pitkäjänteisyyttä. ”Siksi paras koulutus olisi tähän ammattiin teologin tai psykologin koulutus”, hän toteaa leikkisästi naurahtaen. (Tolonen 2011.)

5 TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO

Nykyisessä 1.7.2010 voimaan tullessa asunto-osakeyhtiölaissa säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajan ja taloyhtiön välillä. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko pitää sisällään säädökset siitä, miten huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu tarkemmin jakautuu nyt uuden asunto-osakeyhtiölain myötä. Vastuunjakotaulukosta hyötyvät kaikki taloyhtiön osakkaat ja asukkaat, isännöitsijät, hallituksen jäsenet ja muu kiinteistön vastuuhenkilöstö. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2010, 3.)

Taloyhtiön vastuunjakotaulukon avulla selkeytetään kummalle osapuolelle, osakkeenomistajalle vai taloyhtiölle, vastuu kuuluu ja näin pystytään ehkäisemään kunnossapitovastuukysymyksistä aiheutuvaa kiistelyä ja eripuraa taloyhtiöissä. Vastuunjakotaulukosta on myös hyötyä isännöitsijälle. Isännöitsijän työ helpottuu, kun hän voi viitata vastuunjakotaulukkoon sen sijaan, että hänen olisi syvennyttävä ja paneuduttava jokaisen sattuneen vaurion vastuukysymyksiin erikseen. Vastuunjakotaulukko hyväksytään yhtiökokouksessa, mikä edistää myös osakkaiden yhdenvertaisuutta. (Taloyhtiö.net. 2012)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön vastuunjakotaulukossa rakennuksen kunnospito ja korjaaminen kuuluvat pääsääntöisesti taloyhtiölle eli omistajalle. Pääsääntöisesti osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat hänen hallitsemansa osakehuoneiston sisäosat. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2010, 5.) Taloyhtiön vastuulla ovat huoneistossa olevat yhtiön asentamat laitteet, kuten sähkölämmityslaitteet, joihin luetaan seinäpatterit ja lattialämmitys (T.I.K 2010). Mitä tulee esimerkiksi märkätiloihin, niin vesihanojen ja WC-pöntön ja sen huuhtelulaitteiston kunnossapitovastuu on myös taloyhtiöiden vastuulla (Tradefinanssi 2009).

Taloyhtiö on velvollinen pitämään kunnossa sähkö-, lämmitys-, vesi-, ilmanvaihto-, tiedonsiirto-, viemäri-, kaasu- ja muut samankaltaiset perusjärjestelmät. Vaikka osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat pääsääntöisesti hänen hallitsemansa osakehuoneiston sisäosat, on taloyhtiö vastuussa korvaamaan huoneiston sisäosassa tapahtuva kosteusvaurion ja niin sanottuun perustasoon liittyvät kunnossapitotyöt. Perustasona pidetään muun muassa rakennuttajan toimesta toteutettua tasoa, huoneistojen alkuperäistä tasoa tai myöhemmin yhtiön toimesta toteutettua tasoa.

Vastuujakotaulukon mukaan osakkeenomistajalla ei ole oikeutta ilman taloyhtiön suostumusta suorittaa yhtiön laskuun huoneistokohtaisia korjauksia, mitkä kuuluvat yhtiölle. Hyvää rakennustapaa noudattaen, yhtiön tulisi tehdä korjaus mahdollisuuksien mukaan yhteisymmärryksessä osakkeenomistajan kanssa. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2010, 5-6.)

Taloyhtiön vastuunjakotaulukon ja uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa muutos- ja rakennustöitä, jos hän vaan ilmoittaa siitä etukäteen kirjallisesti isännöitsijälle tai hallitukselle. Ilmoitusvelvollisuus on laaja, ja sen ulkopuolelle jäävät vain huoneiston tapetointi- ja maalaustyöt. Yhtiöllä on oikeus valvoa työtä ja sen on myös huolehdittava siitä, että valvonta on järjestetty riittävällä tavalla ottaen huomioon myös muut osakkeenomistajat. Vahingonkorvausvastuuseen osakkeenomistaja joutuu silloin kun työtä ei suoriteta hyvän rakennustavan mukaisesti tai ulkopuolinen urakointiapu ei vastaa hyvää rakennustapaa. (Kiinteistön kustannus Oy 2010, 7-9.)

Alla olevassa taulukossa ilmenee esimerkkejä Taloyhtiön vastuunjakotaulukon vastuualueista; huoneiston osasta tai laitteesta ja kummalle osapuolelle vastuu jakautuu.

TAULUKKO 1

HUONEISTON OSA TAI LAITE	VASTUU
1 RAKENTEET	
Lattiat ja sisäkatto	taloyhtiö
Ulko- ja sisäseinät	taloyhtiö
Parvekkeet	taloyhtiö
2 PINNOITTEET	
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi ja laatoitus	osakas
Sisärappaukset ja tasoitepinnat	osakas
3 OVET	
Huoneistojen ulko-ovet ja parvekeoven uloin ovi	taloyhtiö
Huoneiston väliovet ja sisempi parvekeovi	osakas
Postiluukku	taloyhtiö

4 IKKUNAT	
Ulkopuite ja karmi Ikkunan ulkolasi Tuuletusluukku	taloyhtiö taloyhtiö osakas
5 KIIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET	
Kaapistot ja komerot Takka ja uunit Saunan lauteet	osakas osakas osakas
6 VESI-,VIEMÄRI-JA VESILÄMMITYSLAITTEET	
Vesihanat ja sekoittimet Wc-istuin, allas, säiliö ja huuhtelulaitteisto Pesukoneen liittäminen	taloyhtiö taloyhtiö osakas
7 ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT	
Liesikupu laite valo	taloyhtiö osakas
8 SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT	
Sulake, lamppu, led, kuituvalo Sulaketaulu	osakas taloyhtiö
9 TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT	
Puhelinverkko Yleiskaapelointi	taloyhtiö taloyhtiö
10 ANTENNIJÄRJESTELMÄT	
Antennirasia	taloyhtiö
11 KAASULAITTEET	
Kaasuputket Kaasumittari	taloyhtiö kaasulaitos
12 MUUT LAITTEET JA LAITTEISTO	
Postilaatikko Palovaroitin	taloyhtiö osakas

13 OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE	
Nurmikko	osakas
Puut	taloyhtiö
Terassi	taloyhtiö

TAULUKKO 1 Esimerkkejä Taloyhtiön vastuunjakotaulukon vastuualueista ja miten ne jakautuvat (Kiinteistöalan kustannus Oy 2010, 10-31.)

6 TUTKIMUSMENETELMÄ

Tutkimus suoritettiin keräämällä lähdeaineistoa teoriakirjoista sekä suorittamalla haastattelua. Laaja haastattelu suoritettiin jo lokakuussa 2011. Sain kerättyä haastattelun avulla paljon tärkeää tietoa kohdeyrityksestäni ja sen toiminnasta ja liitettyä sen hyvin aiheeseeni. Haastattelu oli muodoltaan vapaa ja avoin.

6.1 Tutkimusongelma

Tutkimusongelma oli: Miten 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden toimintaan.

Tutkimusongelmaan vastatattiin tekstissä seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- Mikä on uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö?
- Mitä uusia vaatimuksia se asettaa isännöitsijälle?
- Miten muutokset taloyhtiöissä näkyvät?
- Miten Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy on selvinnyt lain tuomista muutoksista?
- Miten isännöitsijän työ on muuttunut lain myötä?

6.2 Tutkimus –ja tiedonkeruumenetelmä

Tutkimustyössäni käytetty tutkimusmenetelmäni oli tapaustutkimus. Tapaustutkimuksessa (*case study research*) tutkitaan yksittäistä tapahtumaa, rajattua kokonaisuutta tai yksilöä käyttämällä monipuolisia ja eri menetelmillä hankittuja tietoja. Tapaustutkimuksessa pyritään tutkimaan, kuvaamaan ja selittämään tapauksia pääasiassa miten- ja miksi-kysymysten avulla. (KvaliMOTV, 5,5.)

Tyypillistä tapaustutkimukselle on valita tutkimuskohteeksi yksittäinen tapaus, tilanne, tapahtuma tai joukko tapauksia, joiden tarkastelussa kiinnostuksen kohteena ovat usein prosessit. Yksittäistapauksia pyritään tutkimaan niiden luonnollisessa ympäristössään kuvailemalla yksityiskohtaisesti tutkittavaa ilmiötä. Kuvailevat menetelmät eivät välttämättä pyri selittämään ilmiöiden välisiä yhteyksiä, testaamaan hypoteeseja, tekemään ennusteita, vaan tavoitteena on tutkimuskohteen ominaispiirteiden systemaattinen, tarkka ja totuudenmukainen kuvailu. (KvaliMOTV, 5,5.)

Tapausta tutkimalla pyritään lisäämään ymmärrystä tietystä ilmiöstä pyrkimättä kuitenkaan yleistettävään tietoon. Yleensä tapaustutkimus valitaankin menetelmäksi, kun halutaan ymmärtää kohdetta syvällisesti ja huomioida siihen liittyvä konteksti (olosuhteet, taustat yms.). Vaikka kyse onkin tietystä, yksilöllisestä tapauksesta, arvioinnissa on kuitenkin hyvä pohtia tuloksia myös laajemmassa mittakaavassa: Mitä kyseinen tapaus opettaa vastaaville tutkimusprosesseille? Miten saatuja tuloksia voitaisiin mahdollisesti soveltaa muuhun tai muualla? Miten yksittäistapauksentuloksia voi käyttää apuna suunniteltaessa aihetta koskevia laajempia tutkimuksia. (KvaliMOTV, 5,5)

Opinnäytetyössäni tapaustutkimus oli juuri minulle oikea tutkimusmenetelmä, sillä tutkimuskohteenani oli Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy ja tavoite juuri tämän yrityksen tarkka ja totuudenmukainen kuvailu. Ilmiönä oli tämä uusi asunto-osakeyhtiölaki ja miten se vaikutti tutkittavaan kohdeyritykseeni ja yrityksen asiakkaisiin eli taloyhtiöihin.

6.3 Haastattelu

Tiedonkeruutavoista haastattelu on yksi käytetyimmistä. Haastattelussa haastateltava ja tutkija keskustelevat tutkimusaiheesta enemmän tai vähemmän järjestelmällisesti. Haastattelua käytetään tutkimusaineiston saamiseksi ja aineistoa on tarkoitus tulkita ja analysoida tieteellisen tutkimustehtävän selvittämiseksi. (KvaliMOTV, 6.3.)

Haastattelu on ennalta suunniteltu vuorovaikutus –ja viestintätilanne, jota voidaan käyttää tiedonhankinnan välineenä esimerkiksi tiedonhankinnassa, työhönotossa ja tehtävän arvioinneissa. Vuorovaikutustaidot ovat tärkeitä, koska haastattelussa sekä haastattelijan että haastateltavan viestintä vaikuttavat tilanteen muotoutumiseen. Vuorovaikutustaidot ovat haastattelijan ja haastateltavan taitoja olla vuorovaikutuksessa keskenään ja ylipäättään osallistua keskusteluun. Haastattelussa tarvitaan taitoa kuunnella, taitoa esittää kysymyksiä ja taitoa esittää ehdotuksia ja vastauksia. Myös toisen osapuolen viestintään, tilanteeseen ja aiheeseen on osattava reagoida. (Haastattelu.)

Osapuolet eli roolit haastattelussa ovat selkeät. Toinen on haastattelija eli kysyjä ja toinen haastateltava eli vastaaja. Haastattelija ja haastateltavan odotetaan käyttäytyvän oman roolinsa mukaisesti, joten roolit eivät vaihdu haastattelun aikana. (Haastattelu.)

Haastattelutyyppejä on erilaisia. Niitä voidaan luokitella esimerkiksi haastattelijan ja haastateltavan vuorovaikutusasteen mukaan. Haastattelu voi olla esimerkiksi strukturoitu eli lomakehaastattelu, puolistrukturoitu haastattelu tai strukturoimaton haastattelu eli avoin haastattelu. Avoin haastattelu on yleisin ja lähestyy usein haastattelijan ja haastateltavan välistä keskustelua. Myös haastattelun muotoja on useita, kuten ryhmähaastattelu, asiantuntijahaastattelu ja teemahaastattelu. Haastattelu voidaan tallentaa monella eri tavalla, kuten tekemällä muistiinpanoja, äänittämällä, täyttämällä lomake tai videoimalla. (KOPPA.)

Kuten muihinkin tiedonkeruutapoihin, haastatteluunkin voi liittyä ongelma. Haastatteluihin suhtaudutaan realistisesti olettaen, että haastateltava puhuu täysin totta ja tällöin ei muisteta huomioida esimerkiksi erilaisia haastattelijasta ja haastateltavasta aiheutuvia virhelähteitä. (KvaliMOTV, 6.3.)

Omassa työssäni haastattelin Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n isännöitsijää ja toimitusjohtajaa Kari Tolosta. Haastattelu pidettiin hänen toimipisteessään Lempäälässä lokakuussa 2011. Haastattelu oli avoin eli strukturoimaton haastattelu. Haastattelun muoto oli asiantuntijahaastattelu. Tallensin haastattelun tekemällä jatkuvia muistiinpanoja. Kysymykset olin laatinut etukäteen ja osan kysymyksistä tuli mieleen haastattelun kuluessa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tutkimukseni kohteena oli 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki ja tarkastelin, miten tämä uusi laki vaikutti ja mitä muutoksia uusi laki toi kohdeyritykseeni Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ön ja taloyhtiöiden käytäntöihin. Pohjana kohteelleni oli myös kertoa teoriaosassa yleisesti uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Lisäksi paneuduin työssäni kertomaan isännöitsijän työstä sekä yleisestä että kohdeyritykseni toimitusjohtajan ja isännöitsijän Kari Tolosen näkökulmasta.

Kun aloitin tutkimusta, asetin tutkimukselle viisi kysymystä, joihin tutkimuksen tulee vastata. Kysymykset olivat seuraavat:

- Mikä on uuden asunto-osakeyhtiölain sisältö?
- Mitä uusia vaatimuksia se asettaa isännöitsijälle?
- Miten muutokset taloyhtiöissä näkyvät?
- Miten Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy on selvinnyt lain tuomista muutoksista?
- Miten isännöitsijän työ on muuttunut lain myötä?

Uuden 1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain sisältö on aiempaa yksityiskohtaisempi ja sisältää sellaisia muutoksia, jotka kokonaisuudessaan ovat joltain osin hankaloittaneet ja tuoneet lisätyötä niin taloyhtiöiden kuin isännöitsijän toimintaan. Lain keskeisimmät muutokset vaikuttivat neljään eri osa-alueeseen, joita ovat osakkeet ja yhtiövastike, kunnossapitovastuu ja muutostyöt, asunto-osakeyhtiön hallinto sekä oikeussuoja ja seuraamukset. Asunto-osakeyhtiön hallinnon kohdalla, muutokset olivat suurimmat, sillä hallinto kattaa niin hallitukseen, yhtiökokoukseen, isännöitsijään kuin toiminnankertomukseen ja tilintarkastukseen liittyvät asiat ja näissä muutokset olivat näkyvimmit.

Isännöitsijän työnkuva ja työtehtävät ovat uuden lain myötä pysyneet pääpiirteittään samana tai vain tarkentuneet. Merkittävin uudistus on, että nyt uuden lain myötä isännöitsijäksi voidaan valita myös osakeyhtiö, rekisteröity yhteisö eli osuuskunta, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai niitä vastaava ulkomainen yhteisö. Se, että isännöitsijä voi nykyään hoitaa muun muassa yhtiön hallintoa koskevat asiat, vastata siitä, että kirjanpito on lainmukaisesti tehty ja antaa hallitukselle ja hallituksen jäsenille

tarkat tiedot, miten tehtävät hoidetaan, kertoo vain siitä miten uuden lain myötä isännöistijän roolia myös kiinteistön suunnitelmallisessa kunnossapidossa on korostettu.

Taloyhtiöissä uuden asunto-osakeyhtiölain muutokset näkyivät selvästi. Uusi laki niin sanotusti määritti uudet pelisäännöt taloyhtiöissä merkittävien muutosten takia. Muutokset ja uudistukset ovat todella yksityiskohtaisia ja välillä jopa epäselviä, missä kulkee raja taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Taloyhtiön vastuunjakotaulukon avulla taloyhtiöt ja osakkeenomistajat ovat selvillä uuden lain muutoksista ja se on tärkeä opas kummallekin osapuolelle.

Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy selvisi lain tuomista muutoksista hyvin ja ongelmatilanteilta vältyttiin. Yhtiön toimitusjohtaja ja isännöitsijä Kari Tolonen kertoi yhtiön varautuneen hyvissä ajoin uuden lain tuomiin muutoksiin ja informoi muutoksista asiakkaitaan eli taloyhtiöitä. Suurin ja hankalin toiminnan kannalta oleva muutos Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ssa oli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen, sillä prosessi täytyy nyt uuden lain myötä käsitellä jokaisen asunto-osakeyhtiön kokouksessa.

Tutkimus vastasi asetettuihin kysymyksiin ja tutkimuksen avulla saatiin kattavasti tietoa uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja lain vaikutuksista Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:ön, taloyhtiöihin ja isännöitsijän työhön. Tutkimuksesta olisi luultavasti tullut hieman laajempi, jos kohdeyrityksenäni olisi ollut suurempi isännöintipalveluja tuottava yhtiö, jolloin alueet, joihin uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikutti, olisi vaikuttanut yritykseen enemmän ja laajemmalla näkökentältä.

Mielenkiintoista lisäarvoa tutkimukselleni olisi tuonut esimerkiksi se, että jos olisin tehnyt esimerkiksi sähköpostitse kyselyn Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy:n asiakkaille eli taloyhtiöille, miten he ovat kokeneet uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset ja miten ja millä tasolla Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy on heitä informoinut asiasta. Tämä kysely olisi tuonut taas uutta näkökulmaa tutkimukseeni.

Omistamalla myös itse asunnon ja olemalla osakkeenomistaja, koin työni tiedon hyödylliseksi myös itselleni, koska nyt vahingon sattuessa tiedän kuuluuko korjaus minulle eli osakkeenomistajalle vai taloyhtiölle.

LÄHTEET

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H., Kuhanen, P. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinäkuoressa. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

HAASTATTELU. Luettu 2.4.2012.

<http://www.jyu.fi/viesti/verkkotuotanto/haastattelu/lu.html>

Isännöintiliitto. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Tietoa taloyhtiön päättäjille. 2011. Info-lehtinen.

Jaakkola, R., Niskanen, M. 2011. Isännöintikeskus päivittää strategiaansa. Pirkan Isännöintikeskus Oy:n ja Isännöintikeskus Tampere Oy:n asiakaslehti 2011.

Jauhiainen, J., Järvinen, T.A., Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum.

Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2010. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. PunaMusta Oy.

Kiinteistoklubi. Isännöitsijän tehtäväluettelo. Luettu 26.3.2012.
<http://www.kiinteistoklubi.com/hallinto/46-isaennoeinti/151-isaennoeitsijaen-tehtaevaeluettelo>

KOPPA. Haastattelut. Luettu 2.4.2012.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineistonhankinta/menetelmat/haastattelut>

KvaliMOTV. 5.5 Tapaustutkimus. Luettu 20.11.2011.
http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L5_5.html

KvaliMOTV. 6.3 Haastattelu. Luettu 2.4.2012.

http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3.html

LAKI24.FI. Asunto-osakeyhtiö: Osakkeenomistajan huoneiston haltuunotto. Luettu 16.4.2012. <http://www.laki24.fi/aski-asuntoosake-huoneisto.html>

Oikeusministeriö. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Luettu 25.11.2011. Saatavissa: <http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>

Omataloyhtiö.fi. Uusi asunto-osakeyhtiölaki osa 3. Luettu 10.4.2012.

http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6616/asuntoosakeyhtiolaki_osa_3.htm

Patentti- ja rekisterihallitus. Asunto-osakeyhtiölakia soveltavien yhtiöiden tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta. Luettu 10.4.2012.

<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/uusitilintarkastuslaki/asuntoosakeyhtiot.html>

Pirkanmaan Isännöintipalvelu Oy. Luettu 9.4.2012 Saatavissa: <http://www.pipa.fi/>

Rantanen, R., Viiala, H. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Sillanpää, M.J., Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

TALOSALDO. Huoneiston vuokralainen ja hallintaanotto. Luettu 16.4.2012.
<http://www.talosaldo.fi/tietoa-pakkokeinot.shtml>

Taloyhtio.net. Ajassa. Luettu 24.11.2011. Saatavissa:
<http://www.taloyhtio.net/ajassa/uusiasoylaki/>

Taloyhtio.net. Vastuunjakotaulukko. Luettu 11.4.2012.
<http://www.taloyhtio.net/asuminen/vastuunjakotaulukko/>

Taloyhtio.net. Yhtiökokous. Luettu 10.4.2012.
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/yhtiokokous/>

T.I.K. Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Luettu 11.4.2012.
<http://www.tik.fi/uusi-asunto-osakeyhtiolaki-astuu-voimaan-172010>

Tolonen, K. isännöitsijä ja toimitusjohtaja. 2011. Haastattelu 18.10.2011. Haastattelija Sydänmaa, J. Lempäälä.

Tradefinanssi. Taloyhtiöt, uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan 1.7.2010. Luettu 11.4.2012. <http://www.tradefinanssi.fi/asunto-osakeyhtiolaki.html>

vuokraisanta.fi. 2011-2012. Huoneiston hallintaanottomenettely. Luettu 16.4.2012.
https://www.vuokraisanta.fi/vuokraisanta/kiinteistoalan_tietopankki/kiinteist%C3%B6alan_lait_ja_m%C3%A4%C3%A4ritelm%C3%A4t/yhti%C3%B6/yhti%C3%B6n_pakkokeinot/huoneiston_hallintaanottomenettely